

Kraj : Ústecký  
Okres : Děčín  
Katastr.území : Šluknov

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 3726 - 079/2013**

o ceně nemovitosti objektu č.p.682 s příslušenstvím v obci a k.ú.Šluknov, místní část Šluknov.

**Objednavatel posudku:** Top Credit a.s.  
Na Valích 641  
440 01 Louny

**Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

**Oceněno ke dni:** 30. srpna 2013

**Posudek vypracoval:** Jiří Pimpara  
Máchova 1203/24  
408 01 Rumburk

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 20 stran a přílohy.

V Rumburku, dne 1. září 2013

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v zastavěném území města, v místní části Šluknov, v zástavbě rodinných domů a objektů občanské vybavenosti nedaleko centra, v mírně svažitém terénu a je přímo přístupná z průtahu státní silnice.

Nemovitost je tvořena objektem č.p.682 s pozemkem p.č.420 v k.ú.Šluknov, garážemi na stejném pozemku a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Šluknov, obec Šluknov, list vlastnictví č.39, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 9.1.2013.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Šluknov vyhotovená dálkovým přístupem do KN dne 14.1.2013 v měřítku 1:1000.

Informace z archivu Městského úřadu ve Šluknově.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 14.1.2013 a 30.8.2014 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.39 pro k.ú.Šluknov, obec Šluknov zapsán :

- Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

Hospodařením s touto svěřenou nemovitostí je pověřen :

- Správa a údržba silnic ÚK p.o., Ruská 260/13, Pozorka, 417 03 Dubí u Teplíc 3

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Budova pro administrativu č.p.682
- 2) Garáže ve dvoře
- 3) Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm
- 4) Stavební pozemek p.č.420

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ - administrativní cena

### 2.1 Budova pro administrativu č.p.682

Oceněno podle § 3, přílohy č.2 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepený volně stojící objekt se sedlovou střechou a využitým podkrovím. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné tl.30 až 60 cm. Stropy jsou převážně dřevěné trámové s omítanými podhledy, v suterénu je strop nepalný klenbový. Střecha je dřevěná trámová, krytina je z eternitových šablon. Podlahy jsou z betonové mazaniny, PVC, keramické dlažby a dřevěné palubové; v suterénu je cihelná dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, v suterénu ocelová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné hladké do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední teplovodní kotlem na zemní plyn, ohřev TUV je zajištěn el.boilery. U suterénu a části zdiva a podlah 1.P není provedena izolace proti zemní vlhkosti. Chybí výtah.

Voda je získávána přípojkou z veřejného vodovodu. Odkanalizování splaškových vod je do septiku s přepadem do veřejné kanalizace. El.energie je připojena vrchní přípojkou ze sítě NN. Plyn je připojen z veřejného plynovodu.

Objekt byl dle archivních dokladů postaven cca v roce 1902 jako rodinný dům. Cca v roce 1970 byla provedena změna užívání pro administrativní účely, v části 2.P byl služební byt. Průběžně byly prováděny postupné opravy (výměna oken a dveří, oprava podlah, oprava sociálních zařízení, atd. V posledních deseti letech nebyly prováděny žádné větší opravy mimo výměny střešní krytiny v roce 2005. Střešní krytina je však přesto ve špatném stavu a do objektu již delší dobu zatéká. Údržba je částečně zanedbaná, je potřeba provést znovu opravu střechy, výměnu všech vnitřních instalací vč.ÚT a boilerů, opravu sociálních zařízení, opravu podlah v 1.P vč.nové izolace proti zemní vlhkosti, sanaci zdiva v 1.P proti zemní vlhkosti, opravu fasády, atd.

Dispozice : 1.PP - schodiště, chodba s kotlem ÚT, bývalá uhelna; 1.P - chodba se schodištěm, kuchyňka s jídelnou, tři kanceláře, zasedací místnost, šatna, sociální zařízení (umývárna -2xsprcha a 2xumyvadlo; záchody-2xWC,2xpisoár); samostatné WC; 2.P - chodba se schodištěm, tři sklady, služební byt (předsíň, kuchyň, dva pokoje, koupelna s WC, komora); komora v mezipatře; 3.P - půda.

#### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 122  
SKP: 46.21.14.3..1  
Typ podle účelu užití: F - budovy pro administrativu  
Druh konstrukce: Zděné

#### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$8,30 * 4,35 * 2,45$	=	88.46 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 + 5,45 * 1,65 + 1,18 * 1,17) * 4,50$	=	901.15 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63) * 4,00/2 + 5,45 * 1,65 * (0,15 + 0,90/2) + 1,18 * 1,17 * 4,00 - 4,00 * 3,00 * 1,50/3$	=	384.68 m <sup>3</sup>
		celkem =	1374.29 m <sup>3</sup>

## 2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP	8,30 * 4,35 36.10 m <sup>2</sup>	2.15 m	2.45 m
1.NP	16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 + 5,45 * 1,65 + 1,18 * 1,17 200.26 m <sup>2</sup>	3.10 m	3.40 m
2.NP	16,85 * 11,10 + 4,52 * 0,63 189.88 m <sup>2</sup>	2.51 m	2.76 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 142.08 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 3.03 m.

## 2.1.5 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.08200	65%	-0.0533
2.	<b>Svislé konstrukce</b> podstandard	0.17400	30%	-0.0522
3.	<b>Stropy</b> podstandard	0.09300	20%	-0.0186
13.	<b>Okna</b> podstandard	0.05200	10%	-0.0052
14.	<b>Povrchy podlah</b> podstandard	0.03200	25%	-0.008
24.	<b>Výtahy</b> chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	<b>Ostatní</b> chybí	0.05900	90%	-0.0531*1.852
				-0.26157

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.26157) = 0.8588$$

## 2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 111 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 74%.

## 2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	2.807,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.4)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP) K2 = 0.92 + (6.60 / 142.08 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9665
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV) K3 = (2.10 / 3.03 m PV) + 0.30		x 0.9931
K4: podle vybavení stavby		x 0.8588
K5: podle polohy (dle přílohy č.14)		x 1.0000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1200
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.754,43
Cena za celý obestavěný prostor 1374.29 m <sup>3</sup>	= Kč	3.785.385,60
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.785.385,60
Snížení ceny za opotřebení 74%	- Kč	2.801.185,34
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	984.200,26
<b>Budova pro administrativu č.p.682</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>984.200,-</b>

## 2.2 Garáže ve dvoře

Oceněno podle § 8, přílohy č.9/2 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený volně stojící objekt s plochou střechou mírného spádu vybudovaný na části p.č.420 ve dvoře objektu č.p.682. Jedná se o tři typové garáže z žebet.monolitických skořepin osazené vedle sebe s dobetonováním mezer mezi nimi. Střešní krytina je živičná svařovaná, podlaha je z betonové mazaniny. Nejsou provedeny dveře ani okna, vrata jsou plastová dvoukřídlová. Objekt není vytápěn a není připojen na inženýrské sítě. Vybudován byl cca v roce 1987, údržba je částečně zanedbaná.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3,40 * 5,35 * 2,75 * 3	=	150.07 m <sup>3</sup>
---------------	------------------------	---	-----------------------

### 2.2.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
2.	<b>Obvodové stěny</b> podstandard	0.30100	100%	-0.301
8.	<b>Dveře</b> chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
9.	<b>Okna</b> chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
12.	<b>Elektroinstalace</b> chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
				-0.48805

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.48805) = 0.7365$$

### 2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 65 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 38.4615%.

### 2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 8 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.9)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7365
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0930
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.267,49
Cena za celý obestavěný prostor 150.07 m <sup>3</sup>	= Kč	190.212,22
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	190.212,22
Snížení ceny za opotřebení 38.4615%	- Kč	73.158,47
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	117.053,75
<b>Garáže ve dvoře</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>117.054,-</b>

### 2.3 Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 8.4.5.

#### 2.3.1 Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 50%.

#### 2.3.2 Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za 470.00 m <sup>2</sup>	x 475,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč	223.250,-
CZCC: 211		
SKP: 46.23.11.5		
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.2560
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	301.183,90
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	301.183,90
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	150.591,95
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	150.591,95
<b>Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>150.592,-</b>

## 2.4 Stavební pozemek p.č.420

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.420 - zast.plocha a nádvoří - o výměře 762 m<sup>2</sup>

Pozemek je zastavěn objektem pro administrativu č.p.682. V místě je veřejný vodovod, kanalizace i plynovod. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace a je situován nedaleko centra města. Zasahuje do ochranného pásma průtahu státní silnice.

### 2.4.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce

v ostatních obcích (-30% až +125%)

30%

Omezení užívání pozemku:

ochranné pásmo (až -5%)

-5%

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)

10%

### 2.4.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (5705 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	<b>69,88</b>
Po započtení 30.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	<b>90,84</b>
Po započtení 5.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	<b>95,39</b>
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1200
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.5980
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>120,93</b>
Cena za celou výměru 762.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>92.146,23</b>
<b>Stavební pozemek p.č.420</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>92.146,-</b>

### 3. REKAPITULACE (administrativní cena)

1) Budova pro administrativu č.p.682	Kč	984.200,-
2) Garáže ve dvoře	Kč	117.054,-
3) Plochy z betonu asfaltového tl.50 mm	Kč	150.592,-
4) Stavební pozemek p.č.420	Kč	92.146,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>1.343.992,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.343.990,-</b>
<hr/>		

Slovy: Jedenmiliontřistačtyřicettřítisícdevětsetdevadesát Kč

V Rumburku, dne 1. září 2013

.....  
vypracoval



## 4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod :

**a) nákladový způsob (§ 5 zákona)**

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní bez koeficientu Kp vždy a ve všech možných případech. – bude tak zjištěna věcná hodnota.

**b) výnosový způsob (§ 6 zákona)**

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

**c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)**

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

### 4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

#### 4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Budova pro administrativu č.p.682	1645820.00
2.	Garáže ve dvoře	195742.00
3.	Plochy z betonu asfaltového	251826.00
4.	Stavební pozemek p.č.420	154091.00
Celkem zjištěná cena bez Kp		2247479.00

<b>Věcná hodnota - administrativní bez Kp</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.247.479,-</b>
---	-----------------------	--------------------

### 4.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob ocenění se v daném případě nepožaduje.

### 4.3 Porovnávací hodnota

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

Obdobný typ nemovitostí je v lokalitě Šluknov prodejny a obchodovatelný. Jsou k dispozici údaje z vlastní databáze a z podkladů spolupracujících realitních kanceláří v místě. K porovnání rodinné domy – realitní inzerce.

## 4.3.1 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.1

### 4.3.1.1 Popis

Porovnávacím objektem č.1 je objekt ve Šluknově, v místní části Kunratice, ve smíšené zóně na okraji města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, bez podkroví, dva byty 2+1, nebytové prostory dílen a labotaroří, až na plyn úplné instalace, vytápění lokální el.akumulačními kamny, kompletní příslušenství, z inženýrských sítí jen síť NN. U domu garáž, vlastní studna. Pozemky 2000 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu 350 m<sup>2</sup>. Opotřebení 70 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.299.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s větší užitnou plochou a s menším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a mírně horší vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou horší inženýrské sítě. Pozemky jsou v horší poloze. Příslušenství nemovitosti je obdobné jako u oceňované nemovitosti.

### 4.3.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov-Kunratice
Místnosti:	2x byt 2+1, dílny, garáž
Příslušenství:	pozemky 2000 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebení 70 %

### 4.3.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.02
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.01
5.	K5 - jiné	1.02
6.	K6 - úvaha znalce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.0715

### 4.3.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.299.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.169.100,-

## 4.3.2 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.2

### 4.3.2.1 Popis

Porovnávacím objektem č.2 je objekt ve Šluknově v bytové zóně nedaleko centra města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, bez podkroví, tři byty (5+1,2+1 a 1+1), až na plyn úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. U domu kolna. Pozemky 907 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu 285 m<sup>2</sup>. Opotřebení 75 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří již po slevě za cenu 1.095.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,90.

Objekt s mírně větší užitnou plochou a s mírně větším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a obdobnou vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v obdobné poloze. Příslušenství nemovitosti je horší než u oceňované nemovitosti.

#### 4.3.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	byty 5+1, 2+1 a 1+1, kolna
Příslušenství:	pozemky 907 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebení 75 %

#### 4.3.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	1.00
2.	K2 - velikost	1.01
3.	K3 - příslušenství	0.97
4.	K4 - technický stav a vybavení	0.99
5.	K5 - jiné	1.01
6.	K6 - úvaha znalce	0.99
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.96981

#### 4.3.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.095.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.9000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	985.500,-

#### 4.3.3 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.3

##### 4.3.3.1 Popis

Porovnávacím objektem č.3 je objekt ve Šluknově v bytové zóně na okraji města. Jedná se o vícepokojový zděný dům, dvoupodlažní, částečně podsklepený, s mansardovou střechou, bez podkrovní, dva byty 2+1, až na plyn úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. U domu dvě garáže. Pozemky 1018 m<sup>2</sup>. Užitná plocha domu 165 m<sup>2</sup>. Opotřebení 70 %. Objekt je nabízen realitní kanceláří za cenu 1.600.000 Kč; pro účely porovnání se tato kupní cena upravuje koeficientem 0,85.

Objekt s menší užitnou plochou a s menším opotřebením než oceňovaná nemovitost. Dům má obdobné konstrukční řešení a obdobnou vybavenost. Pozemky náležící k této nemovitosti mají větší výměru. V místě jsou kompletní inženýrské sítě. Pozemky jsou v horší poloze. Příslušenství nemovitosti je lepší než u oceňované nemovitosti.

##### 4.3.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	2x byt 2+1, 2x garáž
Příslušenství:	pozemky 1018 m <sup>2</sup>
Jiné:	opotřebení 70 %

##### 4.3.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	0.98
3.	K3 - příslušenství	1.02
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.03
5.	K5 - jiné	1.02
6.	K6 - úvaha znalce	1.03
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.07087

#### 4.3.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	1.600.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	1.360.000,-

#### 4.3.4 Porovnání jako celku - oceňovaný objekt

##### 4.3.4.1 Popis

Oceňovaným objektem je objekt ve Šluknově v zastavěné části města nedaleko centra. Jedná se o vícepokojový zděný dům, jednopodlažní, částečně podsklepený, se sedlovou střechou a využitým podkrovím. Byt 2+1 a kanceláře se zázemím. Možnost rekolaudace na rodinný dům. Úplné instalace, vytápění ústřední teplovodní kotlem na zemní plyn, kompletní příslušenství, kompletní inženýrské sítě. Ve dvoře tři garáže. Pozemky 762 m<sup>2</sup>. Užité plocha domu je 273 m<sup>2</sup>. Opoťebení 74 %.

##### 4.3.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Šluknov
Místnosti:	byt 2+1, kanceláře, 3 garáže
Příslušenství:	pozemky 762 m <sup>2</sup>
Jiné:	opoťebení 74 %

##### 4.3.4.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srovnáv. objektu Kč	Index odlišnosti	Cena oceňov. objektu Kč
1	1169100	1.072	1091087
2	985500	0.970	1016189
3	1360000	1.071	1269960
Celk. průměr			1125745
Minimum			1016189
Maximum			1269960

##### 4.3.4.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	1.016.200,-
Průměrná cena objektu	= Kč	1.125.700,-
Maximální cena objektu	= Kč	1.270.000,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná x 0,975	= Kč	1.097.600,-
<b>Porovnání jako celku - oceňovaný objekt</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.097.600,-</b>

## 5. Obvyklá (tržní) cena - odborný odhad

Pro stanovení obvyklé ceny je použita analýza pomocných propočtů srovnávacích cen nemovitostí a po zvážení všech okolností, vlivů, s přihlédnutím především k :

- dislokaci v obci a v lokalitě (v zastavěné části města v bytové zóně)
- k údržbě domu, k jeho konstrukcím i vybavení a velikosti
- k potřebě částečných oprav (krytina střechy vč.klempířských prvků, dodatečná izolace podlah a zdiva v 1.P proti zemní vlhkosti, atd.)
- ke skutečnosti, že ve Šluknově je po uvedeném typu nemovitostí v současnosti slabší poptávka (ceny nemovitostí zde klesly vzhledem k výbušné situaci v celém Šluknovském výběžku způsobené silnou konfliktní skupinou obyvatel a eskalující koncem léta 2011 násilnými střety, které byly hojně šířeny medií do celé republiky)

Ize předpokládat, že se cena obvyklá bude pohybovat na úrovni pomocných propočtů u ceny srovnávací mírně pod průměrnou hranicí. Pro oceňovanou nemovitost v daném rozsahu je dle názoru znalce reálná obvyklá cena :

1) Věcná hodnota (časová cena)	<b>Kč</b>	<b>2.247.479,-</b>
2) Výnosová hodnota	<b>Kč</b>	<b>0,-</b>
3) Administrativní cena	<b>Kč</b>	<b>1.343.990,-</b>
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	<b>Kč</b>	<b>1.097.600,-</b>
<b>Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu</b>		<b>Kč 1.100.000,-</b>

Slovy: Jedenmilionjednostotisíc Kč

V Rumburku dne 1.9.2013

Otisk znalecké pečeti :

Jiří Pimpara

## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.: Spr.3990/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3726 - 079/2013.

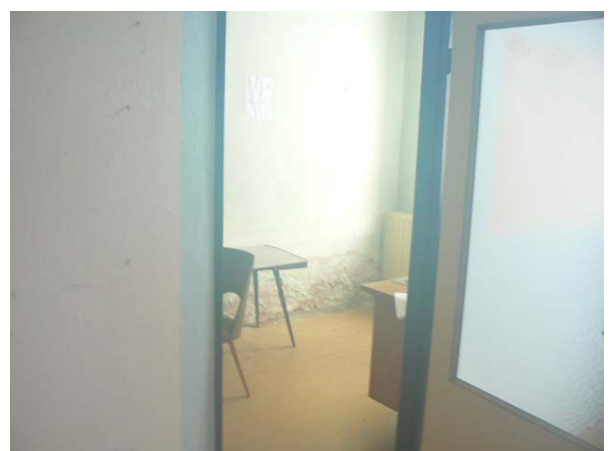
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Pimpara  
Máchova 1203/24  
408 01 Rumburk

## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



## FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



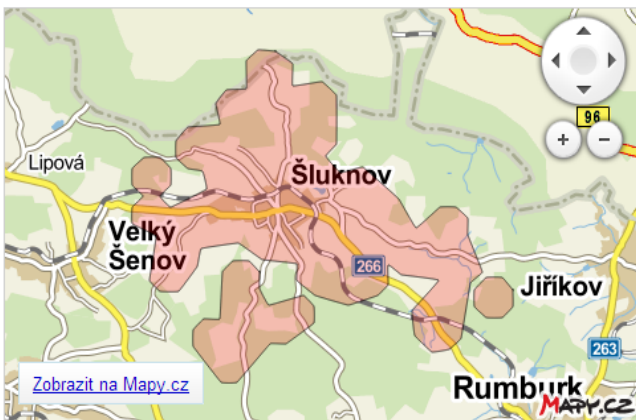


# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.1



[Zvětšit obrázek](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

### Prodej, dům rodinný, 500 m<sup>2</sup>

Cena:	1 299 000 Kč
Adresa:	Šluknov
Datum aktualizace:	14.01.2013
ID zakázky:	14
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	250 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	500 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	500 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	2 000 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano
Parkovací stání:	Ano
Garáž:	Ano
Odpad:	Septik
Elektrina:	230V, 400V

#### Popis:

Nabídka zajímavého objektu v Kunraticích u Šluknova za velmi příznivou cenu. Objekt může sloužit jak k bydlení tak ke komerčnímu využití. Nabízíme objekt v Kunraticích u Šluknova, který lze využít jak ke komerčním účelům tak k bydlení nebo pronajímání. Z velké části je dům v původním stavu, není zde ústřední topení, dole je částečně rekonstruovaný byt, v patře je další před rekonstrukcí. Ostatní prostory byly využívány k průmyslovým účelům. Nemovitost má dva oddělené vchody, septik s trativodem, elektřinu 220/380 a vlastní studnu. Nachází se v malebném okolí na velkém travnatém pozemku se vzrostlými stromy. Šluknovsko patří do oblasti turisticky proslulého Českého Švýcarska.

[Zavřít](#)

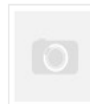
[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

### Kontaktovat



Mgr. Marek Jása  
Mobil: **734 805 012**  
[marek@nemoglobal.cz](mailto:marek@nemoglobal.cz)

[@ Dotaz prodejci](#)



NemoGlobal, s.r.o.  
47001 Česká Lípa  
[Podrobnosti o společnosti »](#)

# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.2



### Prodej, dům rodinný, 285 m<sup>2</sup>

Cena:	1 095 000 Kč
Adresa:	Šluknov
Datum aktualizace:	28.11.2012
ID zakázky:	N00017
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Vlastnictví:	Osobní
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	185 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	285 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	285 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	907 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	200 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano

#### Popis:

Prodej hezkého rod. domu nedaleko centra se 3 byty 1+1,2+1,5+1 a zahradou, částečně podsklepeno, kolny. Celkový pozemek 907m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 185m<sup>2</sup>, užitná plocha domu 285m<sup>2</sup>, zahrada 200m<sup>2</sup>, elektro, vodovod, kanalizace, velká volná půda vhodná k vestavbě další bytové jednotky. Okolní zástavba starší rodinné domy a kostel s farou.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

#### Kontaktovat



Křeček Karel  
Mobil: **775 112 233**  
[kk@reka.cz](mailto:kk@reka.cz)

[@ Dotaz prodejci](#)

EKA | GROU



REKA - GROUP, s.r.o.  
Spálená 93/23, 11000 Praha  
[Podrobnosti o společnosti »](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část města.

# POROVNÁVACÍ NEMOVITOSTI

## SROVNÁVACÍ OBJEKT Č.3



### Prodej, dům rodinný, 165 m<sup>2</sup>

Cena: **1 600 000 Kč**

Adresa: Sukova, Šluknov

Datum aktualizace: 13.11.2012

ID zakázky: 192-N00037

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 105 m<sup>2</sup>

Plocha užitná: 165 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 165 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1 018 m<sup>2</sup>

Terasa: Ano

Sklep: Ano

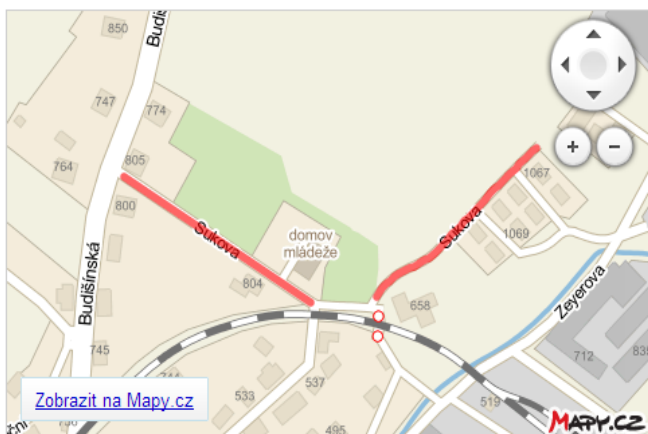
Garáž: Ano

Popis:

Naše společnost Vám nabízí k prodeji rodinný dům ve Šluknově s dvěma bytovými jednotkami, v klidné okrajové části města. U domu je velmi pěkná zahrada s dvěma garážemi, saunou, technickým zázemím. Cihlový dům je vytápěn tuhými palivy, novým kotlem Viadrus, umístěným ve sklepní části domu. Plynová přípojka se nachází u hranice pozemku. Po menších stavebních úpravách k nastěhování. Vše doporučujeme pro velkou rodinu.

[Zavřít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

### Kontaktovat



Žatečka Ladislav

Mobil: **+420 777 113 260**

[ladislav.zatecka@re-max.cz](mailto:ladislav.zatecka@re-max.cz)

[@ Dotaz prodejci](#)



RE/MAX Grand Reality

Tyršova 1434/4, 40502 Děčín

[Podrobnosti o společnosti](#)

### V okolí nemovitosti najdete

Vlák: vlaková stanice Šluknov 430 m

Bankomat: Bankomat GE Money Bank 760 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 700 m

Lékárna: Mgr. Blanka Zelinková 690 m

Restaurace: Restaurace-pizzerie-bowling Šluknov 490 m

# MAPA OBLASTI

